

**ENTRE:**

De una parte, **EDENORTE DOMINICANA, S.A.**, sociedad comercial organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-82125-6, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Juan Pablo Duarte No. 74 de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, debidamente representada por el Vicepresidente Ejecutivo y el Gerente General, **ANDRÉS ENMANUEL ASTACIO POLANCO** y **ANDRÉS CORSINIO CUETO ROSARIO**, ambos dominicanos, mayores de edad, licenciado en derecho e ingeniero, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 001-1271950-5 y 031-0245319-2, respectivamente, el primero domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana y circunstancialmente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana; y, el segundo, en la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará **LA INQUILINA**; y,

De la otra parte, los señores **CARLOS RENÉ RAMOS Y MARÍA DE JESÚS GONZÁLEZ HENRIQUEZ**, ambos dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 038-0002745-4 y 037-0087512-7, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Los Corales, casa marcada con el número 3, urbanización Marapicá, primer nivel, apartamento 1, del municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, República Dominicana, y circunstancialmente en esta ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, quienes en lo adelante y para los fines del presente acto se denominarán **LOS PROPIETARIOS**.

“**LA INQUILINA**” y “**LOS PROPIETARIOS**” en lo adelante de este contrato, serán referidas conjuntamente como “**LAS PARTES**”.

PREÁMBULO:

POR CUANTO: En fecha 03 de febrero del año 2022 La Contraloría General de la República y La Dirección General de Contrataciones Públicas emitieron una circular por medio de la cual ordenaban lo siguiente: “En atención al numeral 1 del artículo 5 de la Ley núm. 340-06, los alquileres y arrendamientos son procesos sujetos al ámbito de aplicación de la referida ley. En ese sentido, a partir de la emisión de la presente circular, tanto para las nuevas necesidades de contratación de todo tipo de alquileres y arrendamientos, las instituciones deberán contratarlos cumpliendo las disposiciones de dicha normativa”.

POR CUANTO: **EDENORTE** mediante carta No. **GG-186-2022**, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), declaró adjudicataria a **CARLOS RENÉ RAMOS Y MARÍA DE JESÚS GONZÁLEZ HENRIQUEZ**, del proceso de Compra de Excepción a Proveedor Único **EDENORTE-CCC-PEPU-2022-0016**, correspondiente a la **CONTRATACIÓN DE ALQUILER DE LOCAL O.C. 2204 Y ÁREAS ADMINISTRATIVAS (PUERTO PLATA SUR)**.

POR CUANTO: Entre **LAS PARTES** fue suscrito un contrato de alquiler de local en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil diecisiete (2017), el cual en lo adelante se denominará como **EL CONTRATO**.

POR CUANTO: De conformidad al Contrato, **EDENORTE** entregó de (3) meses de depósito en manos de **LOS PROPIETARIOS** la suma de **SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$660,000.00)**, sin impuestos incluidos, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley No. 17 del 5 de febrero de 1988, sobre depósito de alquileres del Banco Agrícola; suma esta que **LOS PROPIETARIOS**, se comprometen a reembolsar a **EDENORTE**, una vez llegado el término o finalizado el presente contrato.

POR CUANTO: El monto entregado por concepto de depósito de conformidad al Contrato, resulta insuficiente para cumplir con las disposiciones de la Ley No. 17 del 5 de febrero de 1988, sobre depósito de alquileres del Banco Agrícola; por lo que, **EDENORTE** entregará la suma de **SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$630,000.00)**, sin impuestos incluidos, a los fines de completar tres (3) meses de depósito acorde a la cuantía del presente Contrato suma esta que **LOS PROPIETARIOS**, se comprometen a reembolsar a **EDENORTE**, una vez llegado el término o finalizado el presente contrato.

ACG
M G
C R

POR CUANTO: EDENORTE para la presente contratación se fundamentó en el Art. 6, Párrafo, Numeral 3 de la Ley No. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones del Estado, de fecha 18 de agosto de 2006, su modificación y reglamentación complementaria, el cual exceptúa del cumplimiento estricto de sus procedimientos y regulaciones, aquellas compras y contrataciones con exclusividad o que sólo pueden ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica.

VISTA: La Ley No. 340-06, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones; y sus modificaciones.

VISTO: El Decreto No. 543-12, de fecha seis (6) del mes de septiembre del año dos mil doce (2012).

POR TALES RAZONES y en el entendido de que el presente preámbulo es parte integral de este acuerdo, las partes, libre y voluntariamente;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO. NATURALEZA DEL CONTRATO. - LOS PROPIETARIOS por medio del presente contrato, cede en calidad de alquiler a LA INQUILINA, quien acepta a su entera satisfacción, un inmueble donde se encuentra un edificio de tres (3) niveles; módulos laterales y un (1) almacén, ubicado avenida Francisco Alberto Caamaño, antigua Colón, del municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, República Dominicana:

“Edificio de tres niveles: Un edificio, techado en hormigón armado, piso en porcelanato, con cuarenta y seis (46) ventanas, una (1) puerta de cristal flotante doble en el frente, con dos (2) puertas de salida trasera, con protección en puertas y ventanas, con área de parqueo para aproximadamente treinta (30) vehículos, con nueve (9) baños, puertas internas nuevas, sin lámparas ni bombillos, condiciones eléctricas buenas, con servicio de agua de la calle, cisterna y pozo filtrante, con pintura del local en buenas condiciones, condiciones generales del inmueble muy bueno, con un área de construcción de trecientos veintiocho punto cuarenta y un metros cuadrados (328.41 Mts)”;

“Módulos laterales: Un Local Comercial, techado en hormigón armado y plafón, piso en porcelanato, con dos (2) ventanas, tres (3) puertas (una (1) enrollable y dos (2) de polimetalo) en el frente, sin salida trasera, con protección en puertas y ventanas, con área de parqueo, sin baño, puertas internas nuevas, tres (3) lámparas, condiciones eléctricas buenas, con servicio de agua de la calle, cisterna y pozo filtrante, con pintura del local en buenas estado, condiciones generales del inmueble muy bueno, con un área de construcción de cuarenta y tres punto cincuenta metros cuadrados (43.50 Mts)”;

“Almacén: Un Local, con quince (15) ventanas celosías de aluminio, con una puerta corredera en hierro, sin salida trasera, con cuatro (4) puertas de polimetano internas, con protección en puertas y ventas, piso en cemento pulido, con techo en aluzinc y hierro, con área de parqueo acondicionada, con buenas instalaciones eléctricas, sin lámparas y bombillos, con servicio de agua de la calle, cisterna y pozo filtrante, con un (1) baño, condiciones generales del inmueble terminado y en buenas condiciones, incluyendo la escalera para el segundo nivel, con un área de construcción de doscientos veintiocho punto veintisiete metros cuadrados (228.27 Mts)”.

PÁRRAFO I: LOS PROPIETARIOS justifican su derecho de propiedad mediante Certificado de Título, matrícula No. 1500009774, expedido por la Registradora de Títulos de Puerto Plata, a favor de los señores **CARLOS RENÉ RAMOS** y **MARÍA DE JESÚS GONZÁLEZ HENRIQUEZ**, en fecha seis (6) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014). **LOS PROPIETARIOS** manifiestan que son las únicas personas con calidad de alquilar el referido local, recibir los valores correspondientes y tener la facultad para la firma del presente Contrato, por ende, asume la completa y exclusiva responsabilidad frente a **EDENORTE** y los terceros.

PÁRRAFO II: LOS PROPIETARIOS reconocen y aceptan que el inmueble alquilado será destinado por **LA INQUILINA** para ser ocupado como oficina comercial y administrativas durante la vigencia del presente contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO. - MONTO DEL CONTRATO. - El precio de alquiler convenido entre **LAS PARTES**, ha sido fijado en un monto anual de **SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CON 33/100 (RD\$6,765,333.33)**, suma a la cual se le aplicarán las deducciones correspondientes.

PÁRRAFO I: Es convenido entre **LAS PARTES** que el monto del alquiler será pagadero trimestralmente por la suma neta y sin deducción fiscal alguna, de **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,290,000.00)**.

PÁRRAFO II: Es convenido entre **LAS PARTES** que el monto del contrato incluye toda cuota correspondiente a cualquier pago de impuestos, tasas, contribuciones nacionales y municipales, aseo urbano y cualquier gravamen sujeto al inmueble.

PÁRRAFO III: Es convenido entre **LAS PARTES** que **LOS PROPIETARIOS**, presentará la factura de forma trimestral dentro de los (15) días del mes siguiente, por lo que, en caso de atraso en el pago por el no depósito de la misma, no será responsabilidad de **LA INQUILINA**.

ARTÍCULO TERCERO. - DURACIÓN DEL CONTRATO. - Es convenido entre **LAS PARTES** que el presente contrato contempla una reconducción de cinco (5) años de manera anual, contados a partir del día dos (2) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), si a la llegada del término ninguna de **LAS PARTES** lo ha denunciado a la otra, caso en el cual todas y cada una de las obligaciones acordadas en este acto se considerarán, de igual modo, prorrogadas por igual período o por el tiempo que **LAS PARTES** acuerden.

PÁRRAFO I: **LAS PARTES** acuerdan y así se convienen, que **LA INQUILINA** puede invocar la terminación del presente contrato sin la obligación de motivar su decisión, sin incurrir en responsabilidad alguna, sin tener que indemnizar a **LOS PROPIETARIOS** y sin necesidad de intervención judicial, en cualquier momento, notificando a **LOS PROPIETARIOS** mediante comunicación por escrito con sesenta (60) días de anticipación.

PÁRRAFO II: **LAS PARTES** acuerdan aplicar un incremento de un diez por ciento (10%) anual, sobre el precio establecido en el Artículo Segundo.

ARTÍCULO CUARTO. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. – LOS PROPIETARIOS se compromete a reparar y evitar todas las filtraciones existentes y que este pueda generar a futuro, además se compromete a realizar cualquier reparación reputada como locativas, es decir aquellas obras que tienen por finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones. En caso de que **LOS PROPIETARIOS** no cumpla con las reparaciones establecidas en el presente contrato, esté terminará de pleno derecho sin intervención judicial y sin ningún tipo de responsabilidad para **LA INQUILINA**.

PÁRRAFO I: **LOS PROPIETARIOS** mediante el presente contrato autorizan a **LA INQUILINA**, a utilizar el techo del local comercial, para la instalación de antenas de comunicación y redes, aires acondicionados y tinacos, quedando bajo responsabilidad de **LA INQUILINA**, la reparación, arreglo y mantenimiento de los daños o desperfectos que la instalación de estos pudiere ocasionar.

ARTÍCULO QUINTO. - OBLIGACIONES DE LA INQUILINA. – LA INQUILINA por medio del presente contrato, se obliga a mantener los inmuebles alquilados en buen estado y todos los desperfectos de las paredes, pisos, puertas, ventanas, cristales, rejas, toldos, divisiones, pestillos, cerraduras, instalaciones eléctricas o sanitarias, bomba de agua, etc., serán reparados o repuestos a su solo costo, siempre y cuando estos hayan sido producto del usufructo dado por **LA INQUILINA**. También queda a su cargo la pintura de los inmuebles.

PÁRRAFO I: **LA INQUILINA** se obliga a velar por el fiel cumplimiento de los reglamentos sanitarios, haciéndose responsable de las infracciones que se cometan con el mismo, mientras dure este contrato; así como también de una conducta licenciosa notoria y del uso y abuso de aparatos fonográficos o reproductores de sonidos que afectan la paz y la tranquilidad de que son mercedores los demás.

PÁRRAFO II: **LA INQUILINA** se compromete a no hacer ningún cambio o distribución nueva en los inmuebles, sin la

previa autorización escrita de **LOS PROPIETARIOS** y en caso de obtenida esta, todas las mejoras que se realicen, incluyendo instalaciones eléctricas, sanitarias, plafones, rejas, toldos, divisiones, entre otras, con todo su material, quedaran en beneficio de **LOS PROPIETARIOS**, sin compensación de ninguna especie.

PÁRRAFO III: En el caso de que **LA INQUILINA** desee instalar equipos de aire acondicionado o eléctricos, deberá realizarlo debidamente por su cuenta, debiendo cubrir los agujeros que estos provoquen con PVC, sellados en ambos lados, y viéndose obligada al término de este contrato, a cubrir los huecos o realizar las adaptaciones o reposiciones que fueran necesarias, a fin de entregar los inmuebles en las mismas condiciones que los recibe.

PÁRRAFO IV: Queda prohibido a **LA INQUILINA** el almacenar cualquier material inflamable, susceptible de causar incendios, sustancias peligrosas o controladas por la ley sobre drogas, narcóticos, armas de fuego u otros objetos similares, materiales antihigiénicos, residuos o desperdicios que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier molestia que pueda atentar contra la salud. Así como también le queda prohibido usar el inmueble como sede o local de partidos o grupos políticos o la celebración en el mismo de reuniones o asambleas de tipo político, sea cualquiera que fuera su índole.

PÁRRAFO V: En caso de que **LA INQUILINA** desee instalar una planta eléctrica de emergencia, deberá solicitar por escrito el permiso de **LOS PROPIETARIOS**, y evitar los daños que esta pueda causar al ambiente, impidiendo en todo momento ruidos innecesarios, polución, almacenamiento o derrame de combustible, interconexiones incorrectas o defectuosas, entre otras, siendo responsable de cualquier siniestro que pueda ocurrir en el inmueble relacionado con el suministro y consumo de energía.

PÁRRAFO VI: En caso de que ocurra algún incendio a los inmuebles que por esta vía se alquilan, queda bajo la responsabilidad de **LA INQUILINA**, la reparación de los mismos.

ARTÍCULO SEXTO. - OPCIÓN DE COMPRA. - LAS PARTES acuerdan que en caso de que durante la vigencia del presente contrato **LOS PROPIETARIOS** tenga interés de vender el inmueble alquilado, **LA INQUILINA** tendrá la primera opción de compra de dicho inmueble. En ese sentido, en caso de que **LOS PROPIETARIOS** tenga interés de vender el inmueble en cuestión, ésta última deberá informarlo por escrito a **LA INQUILINA** con una anticipación de treinta (30) días calendario, indicándole el precio establecido para la venta del referido inmueble. **LA INQUILINA** deberá responder por escrito la oferta de compra realizada en plazo no mayor de treinta (30) días calendario a contar de la fecha en que se reciba la comunicación de oferta. Vencido ese plazo sin que **LA INQUILINA** manifieste por escrito su intención de comprar el inmueble contenido en el presente contrato se reputará que esta no tiene interés en ejercer la opción de compra que se le otorga conforme al presente contrato. En consecuencia, **LOS PROPIETARIOS** podrá vender el mismo a cualquier tercero, quien deberá respetar todos los términos y condiciones que hayan sido acordados por **LAS PARTES** en el presente contrato. En caso de venta definitiva **LOS PROPIETARIOS**, deberá notificarle a **LA INQUILINA** con anticipación de cuarenta y cinco (45) días calendario.

ARTÍCULO SÉPTIMO. – OTRAS ESTIPULACIONES. LA INQUILINA es responsable de realizar el mantenimiento correspondiente en el edificio, las cuales se detallan a continuación:

- 1) Recolocación de los tubos PVC instalados para evitar filtraciones.
- 2) El mantenimiento debe ser realizado anualmente y de manera constante para evitar el deterioro de la propiedad que sean consecuencia del usufructo del local.
- 3) Para el correcto y continuo mantenimiento del edificio **LAS PARTES**, asumen la responsabilidad de dar seguimiento debido y cumplimiento a las obligaciones que le corresponden.

ARTÍCULO OCTAVO: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. LAS PARTES convienen que toda disputa, controversia, diferencia o reclamación que surja del presente contrato y de toda enmienda al mismo o relativa al mismo, incluyendo en particular, su formación, validez, obligatoriedad, interpretación, ejecución, incumplimiento o terminación, serán sometidas a los tribunales ordinarios de la República Dominicana, conforme al procedimiento de derecho común.

ARTÍCULO NOVENO: ESTIPULACIONES. LAS PARTES aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente Contrato y para las no previstas se remitirán a las disposiciones vigentes en el Derecho Común.

ARTÍCULO DECIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO: Para todos los fines y consecuencias legales que se deriven del presente acto, **LAS PARTES** signatarias hacen elección de domicilio en las direcciones consignadas en el encabezado de este documento.

Hecho y firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada uno de **LAS PARTES** contratantes y el otro para el Notario Público que legaliza las firmas. En esta ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

POR EDENORTE:



ANDRÉS ENMANUEL ASTACIO POLANCO
Vicepresidente Ejecutivo



ANDRÉS CORSINIO CUETO ROSARIO
Gerente General

POR LOS PROPIETARIOS:

CARLOS RENÉ RAMOS

MARÍA DE JESÚS GONZÁLEZ HENRIQUEZ

YO, Nelson B. Esp., Notario Público de los del Número para el municipio de Santiago, matriculado en el Colegio de Notarios bajo el número 1541. **CERTIFICO:** Que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores **ANDRÉS ENMANUEL ASTACIO POLANCO, ANDRÉS CORSINIO CUETO ROSARIO, CARLOS RENÉ RAMOS y MARÍA DE JESÚS GONZÁLEZ HENRIQUEZ**, cuyas generales y calidades constan en el presente documento, a quienes he identificado por la presentación de sus respectivos documentos de identidad y me declaran que las firmas que estampan son las que usan en todos sus actos, firmas que legalizo para los fines de lugar. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

Notario Público



